

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 181.422 du 20 mars 2008

A.157.369/XIII-3564

En cause : **ADELAIRE** Agnès,
ayant élu domicile chez
Mes Louis DEHIN
et Christine-Maria BRÜLS, avocats,
rue Saint-Laurent 64
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 novembre 2004 par Agnès ADELAIRE qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne du 3 septembre 2004, rejetant le recours qu'elle avait introduit contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Neupré du 10 mai 2004, lui refusant un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à appartements sur un terrain sis rue Rimière à Neupré, cadastré 1^{ère} division, section C, n° 443n;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 30 janvier 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 février 2008;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 23 septembre 2003, Agnès ADELAIRE introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Neupré, ayant pour objet la construction d'un immeuble de trois niveaux comprenant six appartements et d'un car-port, sur un bien sis à Neupré, rue Rimièr, à gauche du n° 34, et cadastré section C, n° 443n.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur à partir de la voirie, le solde étant repris en zone d'aménagement différé au plan de secteur de Liège, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987.

2. Le 17 novembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins décide de solliciter l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) et d'organiser une enquête publique au motif que la construction envisagée se situe dans un environnement constitué principalement de constructions unifamiliales et que l'article 4 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) permet aux communes de décider de toutes formes supplémentaires de publicité et de consultation.

3. Une enquête publique est réalisée du 19 novembre au 3 décembre 2003 et suscite neuf lettres de réclamations, outre une pétition collective contre le projet.

4. Le 8 décembre 2003, Agnès ADELAIRE adresse un courrier explicatif à la commune de Neupré et lui propose de modifier l'implantation du bâtiment, plus en

recul en profondeur (ce qui implique une dérogation) et plus écarté de la limite de la mitoyenneté.

5. Dans son avis défavorable du 9 décembre 2003, la C.C.A.T. considère que le projet est disproportionné par rapport à l'habitat existant et ne permet pas une intégration harmonieuse : les constructions des environs sont principalement des maisons unifamiliales, à l'exception de bâtiments plus anciens, et les lotissements voisins ne prévoient qu'un logement par parcelle.

Toutefois, la C.C.A.T. propose de réexaminer un projet dont le gabarit serait revu à la baisse et comprendrait deux niveaux (un rez + un niveau engagé dans la toiture) et quatre logements, outre huit emplacements de parking.

6. Le 29 décembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins informe la requérante qu'il a émis un avis défavorable sur la demande mais qu'il serait toutefois favorable à un réexamen d'un projet intégré au bâti existant dont le gabarit serait revu à la baisse et comprendrait deux niveaux (un rez et un niveau engagé dans la toiture), et lui propose de déposer de nouveaux plans.

7. Le 30 décembre 2003, la commune de Neupré accuse réception des plans modifiés. Le nouveau projet comprend toujours trois niveaux.

8. En séance du 20 janvier 2004, la C.C.A.T. examine le nouveau projet et constate que son avis du 9 décembre 2003, favorable au réexamen d'un projet de deux niveaux, n'a pas été respecté.

9. A la même date, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier et informe le collège des bourgmestre et échevins qu'il est incomplet. Selon lui, le projet ne serait conforme ni aux articles 415/1, alinéa 1^{er}, 1^o et 415/2, alinéa 3, du CWATUP ni au règlement communal d'urbanisme quant à :

- l'entrée du bâtiment, qui doit être dépourvue de marche;
- les couloirs, qui doivent présenter une aire de rotation de 1,50 m minimum;
- la superficie du volume annexe complémentaire à l'habitation, qui est supérieure à 40 m²;
- le décrochement de la façade sud-ouest, qui porte sur plus du tiers de la longueur de celle-ci (5,30 m), bien que n'excédant pas un mètre de profondeur et présente une hauteur sous gouttière de 8,10 m. La volumétrie de cette avancée est trop importante

pour la comprendre dans le volume principal. En tant que volume secondaire, sa hauteur sous gouttière doit être nettement inférieure à celle du volume principal.

10. Le 3 février 2004, la requérante transmet à la commune de Neupré les modifications apportées au projet, à savoir :

- un étage a été supprimé;
- la hauteur sous corniche a été diminuée à 5,15 m au lieu de 6,35 m;
- la pente de toiture a été diminuée à 33° au lieu de 40°, ce qui diminue la hauteur du faîte, le portant à 9,37 m au lieu de 11,76 m;
- il y a deux niveaux + 1 engagé dans la toiture, et non pas un niveau + 2 engagés dans la toiture. Ce 3^{ème} niveau autorisé n'a aucune vue sur la voisine plaignante car les deux chambres sont éclairées par les pignons;
- la largeur du décrochement de la façade sud-ouest est réduite à 4,95 m au lieu de 5,30 m et représente moins du tiers de la largeur totale de la façade. Cette avancée ne serait dès lors plus à considérer comme un volume secondaire;
- les briques seront de ton rouge-brun;
- la marche de 15 cm pour l'accès au hall d'entrée commun est supprimée et remplacée par un plan incliné.

11. Dans son avis favorable conditionnel du 17 février 2004, la C.C.A.T. relève que le projet compte toujours trois niveaux et non un rez + un niveau engagé dans la toiture, mais qu'à l'examen des plans, il apparaît que ce troisième niveau a peu de conséquence sur le gabarit du bâtiment. En effet, la dimension du bâtiment et le respect du règlement communal d'urbanisme pour la toiture créent des combles importants. L'aménagement de ces combles où aucune vue vers les propriétés voisines n'est prévue, n'est plus dérangeant. En ce qui concerne les emplacements de parcage, la C.C.A.T. maintient son souhait pour l'aménagement de 8 emplacements. Elle souhaite enfin que les plantations prévues au plan d'implantation soient effectuées à l'aide d'essences indigènes. Moyennant ces remarques, la C.C.A.T. est favorable au projet.

12. Le 2 avril 2004, une pétition contre le nouveau projet est adressée au collège des bourgmestre et échevins.

13. Le 10 mai 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Neupré refuse le permis d'urbanisme sollicité.

14. Le 2 juin 2004, Agnès ADELAIRE introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 3 juin 2004.

15. Le 2 juillet 2004, dans une note adressée au Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, les services centraux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) proposent au ministre de refuser le permis d'urbanisme.

16. Le 5 juillet 2004, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable conditionnel.

17. Le même jour, l'architecte de Agnès ADELAIRE adresse à la Région wallonne un courrier par télécopie en réponse à l'avis du 2 juillet 2004 des services centraux de la D.G.A.T.L.P..

18. Le 3 septembre 2004, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, motivé comme suit :

" (...)

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que les parties et la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine ont été invitées à comparaître à une audience devant la Commission d'avis qui a eu lieu le 5 juillet 2004;

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 6 août 2004, l'avis suivant :

« Vu le décret du 18 juillet 2002 modifiant le C.W.A.T.U.P. (MB du 21 septembre 2002);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 modifiant le C.W.A.T.U.P. en ce qui concerne la Commission d'avis et l'instruction des recours auprès du Gouvernement (MB du 23 septembre 2003);

Compte tenu de ce que la demande a pour objet la construction d'un immeuble à appartements sur une parcelle située principalement en zone d'habitat à caractère rural et en zone d'aménagement différé au plan de secteur; que la parcelle en cause est également située en sous-aire d'habitat en ordre continu et semi-continu en dehors des centres au RCU;

Vu le refus de permis d'urbanisme et sa motivation;

Vu la proposition de décision défavorable de l'Administration centrale de la D.G.A.T.L.P.; que cette dernière constate que le projet est contraire aux prescriptions du RCU et ce en ce qui concerne la hauteur sous gouttières des volumes secondaires; que l'Administration centrale estime que l'avancée caractérisant la façade Sud-Ouest de l'immeuble doit être considérée comme un volume secondaire; que sa hauteur sous corniche est supérieure à celle du volume principal; qu'en ce qui concerne les matériaux d'élévation le parement en pierre prévu n'est pas «à assises réglées horizontales», telles que l'exigent les prescriptions du RCU; qu'en outre le projet ne respecte pas les articles 414 et suivants relatifs à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite; que l'implantation s'inscrit en rupture par rapport au bâti local et cause des nuisances pour le propriétaire voisin; qu'il y aurait lieu d'implanter le bâtiment parallèlement à la voirie; que les emplacements de parkings sont situés en zone de cours et jardins dont un en zone d'aménagement différé; qu'il y aurait lieu selon l'Administration centrale de réaliser un garage en relation directe avec la voirie et de supprimer les emplacements en zone de cours et jardins; que l'Administration centrale conclut en précisant que: «le traitement volumétrique du bâtiment devrait être modifié afin de mieux respecter la typologie du bâti local; qu'en l'espèce, le rapport façade/pignon du bâtiment devrait être revu afin de rééquilibrer les proportions des pignons; qu'enfin, les balcons grevant les pignons du bâtiment, éléments architecturaux étrangers à la typologie locale, devraient être supprimés»;

Compte tenu de ce que le bâtiment s'implante en zone d'habitat à caractère rural; qu'il est destiné à abriter quatre logements; qu'il est incontestablement compatible avec le prescrit de l'article 27 du C.W.A.T.U.P. relatif à la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;

Compte tenu de ce que le projet ne provoque aucune rupture dans la trame parcellaire étant donné qu'il présente un gabarit similaire à celui des fermes qui l'entourent;

Compte tenu de ce qu'en ce qui concerne les dérogations au RCU soulevées par l'Administration centrale, la Commission estime que le décrochement en façade Sud-Ouest ne peut pas être traité comme un volume secondaire; que ce décrochement constitue un élément architectural qui anime la façade; que la maçonnerie de pierre sera «à assises réglées horizontales»;

Compte tenu de ce qu'il y aura également lieu d'adapter le bâtiment de manière à ce qu'il soit conforme aux articles 414 et suivants du C.W.A.T.U.P.;

Compte tenu de ce qu'il y a lieu de réaliser les emplacements de parking de manière à ce qu'ils soient conformes au plan de secteur;

Moyennant le respect de ces prescriptions, la Commission émet un avis favorable par 4 voix pour et deux abstentions»;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur à partir de la voirie, le solde étant repris en zone d'aménagement différé au plan de secteur de LIEGE adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté ministériel du 18 juillet 1991 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code; que le bien est situé en sous-aire d'habitat en ordre continu et semi-continu en dehors des centres audit règlement;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, du 19 novembre au 3 décembre 2003;

Considérant que 10 réclamations dont une ayant recueilli 32 signatures ont été introduites; que ces réclamations portent essentiellement sur :

- l'inadéquation entre ce type de bâtiment et le caractère résidentiel du quartier;
- les diverses nuisances générées par cet immeuble à appartements;
- la situation des emplacements de parking;

Considérant que des plans modifiés datés du 15 décembre 2003 ont été introduits auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de NEUPRE; que ces plans modifient notamment le gabarit de l'immeuble projeté et suppriment le volume annexe accueillant le car-port;

Considérant que la demanderesse a introduit, daté du 5 février 2004, un nouveau jeu de plans modifiés;

Considérant qu'une pétition ayant recueilli 42 signatures a été déposée en cours de procédure et portant essentiellement sur :

- l'inadéquation entre ce type de bâtiment et le caractère résidentiel du quartier;
- les diverses nuisances générées par cet immeuble à appartements;
- la situation des emplacements de parking;
- la hauteur du bâtiment, en dépit de sa réduction, reste disproportionnée par rapport aux habitations voisines;
- les problèmes de circulation et de stationnement engendrés par le trafic supplémentaire drainé par cet immeuble à appartements;

Considérant que le service et la commission visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- commission consultative communale d'aménagement du territoire : avis transmis en date du 9 décembre 2003 et du 20 janvier 2004 défavorables; que, suite à l'introduction de plans modifiés en cours de procédure, cette commission a émis, le 17 février 2004, un avis favorable conditionnel;
- Intercommunale d'incendie de Liège et environs (prévention du risque contre l'incendie et l'explosion) : avis transmis en date du 4 décembre 2003 et du 8 mars 2004 favorables conditionnels;

Considérant que le présent projet n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

Considérant que l'article 2 des prescriptions du règlement communal d'urbanisme précise notamment que «La hauteur sous gouttières du volume principal aura un maximum de 7,50 mètres (...). La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels sera nettement inférieure à la hauteur sous gouttières du volume principal»;

Considérant que l'avancée caractérisant la façade Sud-Ouest de l'immeuble doit être considérée comme un volume secondaire; que la hauteur sous gouttières de ce volume est nettement supérieure à celle du volume principal;

Considérant que l'article 4 «matériaux d'élévation» autorise la pierre (calcaire, grès, grès schisteux); que cet article précise cependant que «la mise en oeuvre des matériaux devra être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre seront obligatoirement à assises réglées horizontales»; que tel n'est pas le cas pour le parement en pierre prévu;

Considérant, par ailleurs, que l'immeuble projeté déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, visés aux articles 414 et suivants du Code et ce, malgré les modifications apportées aux plans;

Considérant que l'immeuble à appartements projeté s'implante au sein d'un environnement bâti caractérisé par d'anciens bâtiments agricoles (propriété de la demanderesse) et plusieurs habitations unifamiliales; que l'implantation d'un immeuble à appartements, perpendiculairement à la voirie, à 5,2 mètres de la limite mitoyenne de gauche s'inscrit en rupture par rapport au bâti local et générera des nuisances pour le propriétaire voisin (vues plongeantes vers sa propriété); qu'une implantation parallèle à la voirie est indispensable;

Considérant que le projet, dont le programme a été réduit à 4 appartements, reporte toujours la problématique du stationnement des véhicules en zone de cours et jardins, espace traditionnellement dévolu aux activités de loisirs et de détente; que le parking de 6 emplacements existant empiète en zone d'aménagement différé au plan de secteur; qu'aucune précision sur la légalité de ce parking n'a été apportée au dossier; que le report du stationnement en zone de cours et jardins doit être abandonné au profit de la réalisation d'un garage en relation directe avec la voirie;

Considérant que le traitement volumétrique du bâtiment devrait être modifié afin de mieux respecter la typologie du bâti local; qu'en l'espèce, le rapport façade/pignon du bâtiment devrait être revu afin de rééquilibrer les proportions des pignons; qu'enfin, les balcons grevant les pignons du bâtiment, éléments architecturaux étrangers à la typologie locale, devraient être supprimés";

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la commune de Neupré, notamment sa partie 1/3, points 1, 2 et 4, des articles 414 et suivants du Code wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP), de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit être fondé sur des motifs dont l'existence de fait est dûment établie; qu'elle estime que, contrairement à ce qu'affirme l'arrêté attaqué, le projet refusé n'est pas contraire aux points 1, 2 et 4 de la partie 1/3 du règlement communal d'urbanisme, ainsi qu'aux articles 414 et suivants du CWATUP; qu'elle soutient que la partie adverse n'a pas pris en compte la demande, notamment telle qu'elle avait été amendée par le demandeur à la suite du dépôt par celui-ci du troisième jeu de plans, comme cela résulte des critiques faites au projet dans la motivation; qu'ainsi, en ce qui concerne la hauteur sous gouttière du volume principal, une consultation des plans déposés par la requérante (pièce 8.a. - Coupe B-B) permet, selon elle, de se rendre compte que la hauteur maximale sous gouttière du bâtiment est de 6,42 mètres et qu'il

respecte donc le prescrit de la disposition visée au moyen; qu'en ce qui concerne la hauteur trop importante du prétendu volume secondaire, il aurait été essentiel que l'autorité administrative en charge de l'instruction d'un permis d'urbanisme se préoccupe de la question de savoir si l'immeuble en cause comprend, ou non, un volume secondaire; qu'elle se réfère au courrier envoyé par la D.G.A.T.L.P. le 20 janvier 2004 concernant la définition du volume secondaire qui y précise que "le décrochement de la façade sud-ouest porte sur plus du tiers de la longueur de celle-ci (5,30 m), bien que n'excédant pas 1,00 m de profondeur et présente une hauteur sous gouttière de 8,10 m. La volumétrie de cette avancée est trop importante pour la comprendre dans le volume principal. (...)"; qu'elle fait valoir que, depuis cet avis de la D.G.A.T.L.P., un nouveau jeu de plans a été déposé, répondant aux critiques émises par celle-ci et qu'ainsi, le décrochement ne porte plus sur "plus du tiers de la longueur de la façade" et que la hauteur sous gouttière a été réduite sensiblement à 6,42 mètres, et ce à la suite de la modification de l'angle de la toiture; qu'elle soutient que la volumétrie de l'avancée projetée ne pouvait donc être considérée comme un volume secondaire mais comme un élément de la façade; qu'elle renvoie à l'avis de la commission d'avis sur les recours qui "estime que le décrochement en façade sud-ouest ne peut pas être traité comme un volume secondaire, que ce décrochement constitue un élément architectural qui anime la façade"; que concernant l'implantation parallèle à la voirie exigée par la partie adverse au lieu d'une implantation perpendiculaire à 5,20 mètres de la limite mitoyenne de gauche, parce qu'elle s'inscrirait en rupture par rapport au bâti local et générerait des nuisances pour le propriétaire voisin (vue plongeante vers sa propriété), la requérante observe que les deux parcelles adjacentes à celle faisant l'objet du permis sont déjà bâties et que les deux bâtiments sont implantés perpendiculairement à la rue Rimière; qu'elle se réfère aussi à l'avis de la commission d'avis sur les recours qui estime que "le projet ne provoque aucune rupture dans la trame parcellaire étant donné qu'il présente un gabarit similaire à celui des fermes qui l'entourent"; qu'en ce qui concerne les maçonneries de pierre dont la mise en oeuvre ne répondrait pas aux exigences du R.C.U., elle soutient qu'au vu des plans déposés (pièce 8.c - Façades), on peut s'apercevoir que les maçonneries prévues sont bien à assises réglées horizontales, comme prévu au R.C.U., ce qu'avait d'ailleurs relevé la commission d'avis sur les recours dans son avis; qu'en ce qui concerne le non-respect prétendu des articles 414 et suivants du CWATUP par le projet, elle renvoie à nouveau aux plans qu'elle a déposés qui montrent que le projet avait bien été modifié afin de prévoir une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite, conformément à l'article 415/1 du CWATUP; qu'elle se réfère aussi au plan communiqué spécifiquement à la Région par l'architecte à la suite de la réunion du 5 juillet 2004 où il est précisé en toutes lettres, par deux fois, "rampe : 5%"; qu'elle soutient que, de même, l'article 415/2 du CWATUP (largeur des portes et des couloirs) est également respecté, si l'on se réfère au dernier jeu de plans

déposé pour le projet en cause; qu'elle conclut qu'en ne constatant pas que le projet était conforme aux dispositions visées, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation, en ne se basant pas sur le projet tel qu'il avait été déposé par le demandeur;

Considérant que la partie adverse répond que l'avancée caractérisant la façade sud-ouest de l'immeuble a été considérée par elle, à juste titre, comme un volume secondaire et que la hauteur sous gouttière de ce volume est nettement supérieure à celle du volume principal, de telle sorte que l'article 2 des prescriptions du règlement communal d'urbanisme n'est pas respecté; qu'elle affirme que le parement en pierre prévu ne respecte pas non plus l'article 4 du R.C.U.; qu'elle conclut que c'est dès lors à juste titre que l'acte attaqué considère que le projet ne respecte pas les dispositions du règlement communal d'urbanisme de la commune de Neupré, à savoir les articles 2 et 4;

Considérant que la requérante prend, à titre subsidiaire, un deuxième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elle soutient qu'en ne précisant pas en quoi le projet dérogerait au règlement communal d'urbanisme et aux articles 414 et suivants du CWATUP, la partie adverse a méconnu l'obligation de motivation qui pesait sur elle en vertu de la loi du 29 juillet 1991, ne lui a pas permis de prendre connaissance de la véritable "ratio decidendi" qui sous-tend la décision la concernant, et n'a pas par ailleurs répondu à l'avis obligatoire de la commission d'avis, lequel concluait en sens contraire en ce qui concerne le volume secondaire et la maçonnerie en pierre;

Considérant que la partie adverse répond que l'acte attaqué indique en quoi le projet ne respecte pas les dispositions du règlement communal d'urbanisme; qu'en ce qui concerne la réponse à l'avis de la commission d'avis sur les recours, elle rappelle qu'il s'agit d'un avis qui ne lie pas l'autorité administrative et que dans l'acte attaqué se trouvent les raisons pour lesquelles le ministre a estimé que le projet n'avait pas sa place à cet endroit, le motif déterminant étant bien le fait que l'immeuble à appartements projeté s'implante au sein d'un environnement bâti caractérisé par d'anciens bâtiments agricoles et plusieurs habitations unifamiliales; qu'elle fait valoir que ce projet s'inscrit en rupture totale par rapport au bâti local et générera des nuisances pour le propriétaire voisin et qu'il reste encore la problématique du stationnement qui n'a toujours pas été résolue par le demandeur de permis; qu'elle estime que la requérante n'indique pas que ces motifs seraient erronés ou inadéquats et que le projet, au contraire, s'inscrirait parfaitement dans le bâti local environnant;

Considérant, sur les deux moyens réunis, que le R.C.U. de la commune de Neupré dispose en son point "1/3 SOUS-AIRE D'HABITAT CONTINU ET SEMI-CONTINU EN DEHORS DES CENTRES" ce qui suit :

" 1. IMPLANTATION

Le volume principal sera implanté à front de voie, parallèlement ou perpendiculairement à celle-ci, ou avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement. L'implantation à la limite de propriété ou en mitoyenneté est autorisée.

(...)

Le(s) volume(s) secondaire(s) éventuel(s) sera (seront) implanté(s) soit sur l'alignement, soit avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à celui-ci, soit contre une façade latérale ou contre la façade arrière. Les volumes secondaires devront s'articuler au volume principal sans détruire la volumétrie principale.

(...)

2. HAUTEUR

La hauteur sous gouttières du volume principal aura un maximum de 7,50 mètres et un minimum de 4,50 mètres. Ceci permettra de réaliser au maximum 2 niveaux plus un engagé dans la toiture et au minimum un niveau plus un partiellement engagé dans la toiture. Cette hauteur est calculée entre le niveau moyen du sol (le niveau naturel étant éventuellement modifié) et le niveau moyen de la gouttière la plus haute.

La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels sera nettement inférieure à la hauteur sous gouttières du volume principal.

(...)

4. MATERIAUX D'ELEVATION

Toutes les maçonneries seront traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous et avec le même caractère architectural.

Le matériau de parement des élévations sera :

- la brique de teinte rouge-brun foncé d'une hauteur de 5 à 10 cm, joints non compris;
- la bloc ou la brique de béton de gris clair à gris moyen dont la hauteur est comprise entre 5 et 10 cm, joints non compris;
- la pierre (calcaire, grès, grès schisteux);
- l'enduit rugueux de teinte gris clair à gris moyen;
- un matériau défini ci-avant recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton gris clair à gris moyen.

(...).

La mise en oeuvre des matériaux devra être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre seront obligatoirement à assises réglées horizontales.

(...)"

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué considère tout d'abord que le projet n'est pas conforme aux prescriptions du R.C.U. en ce qui concerne la hauteur sous gouttière du volume secondaire, la mise en oeuvre des matériaux et l'accessibilité des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, visés aux articles 414 et suivants du CWATUP;

Considérant qu'en ce qui concerne la hauteur sous gouttière du volume secondaire, la façade sud-ouest de l'immeuble en projet présente une hauteur sous gouttière de 5,15 mètres; qu'elle présente, en son centre, une avancée d'1 mètre de profondeur sur 4,95 mètres de large; que cette avancée est réalisée sur les deux niveaux de l'immeuble et dispose d'une toiture distincte à double versant; que la hauteur sous gouttière de cette avancée atteint environ 5,80 mètres et est donc supérieure à la hauteur sous gouttière de l'autre partie de l'immeuble;

Considérant que la commission d'avis sur les recours estime que le décrochement en façade sud-ouest ne peut pas être traité comme un volume secondaire et qu'il constitue un élément architectural qui anime la façade; que l'acte attaqué considère en revanche "que l'avancée caractérisant la façade sud-ouest de l'immeuble doit être considérée comme un volume secondaire"; que la partie adverse n'expose pas concrètement les raisons pour lesquelles elle est d'avis que cette avancée doit être considérée comme un volume secondaire, nonobstant l'avis en sens contraire de la commission d'avis sur les recours et la circonstance que "le décrochement" a été réduit de 5,30 mètres à 4,95 mètres et que, de ce fait, il ne porte plus sur "plus du tiers de la longueur de la façade" comme dans la précédente demande; qu'en cela, la décision viole la loi sur la motivation formelle;

Considérant que, concernant la mise en oeuvre des matériaux, la commission d'avis sur les recours a, dans son avis, relevé que la maçonnerie de pierres sera "à assises réglées horizontales", alors que l'acte attaqué considère que "tel n'est pas le cas"; que, cependant, sur le vu des plans déposés à l'appui de la demande, le Conseil d'Etat ne perçoit pas la raison pour laquelle la partie adverse considère que les maçonneries prévues ne seraient pas des maçonneries "à assises réglées horizontales"; que ce motif de l'acte attaqué est entaché d'une erreur de fait; que l'arrêté viole la loi sur la motivation formelle;

Considérant que, concernant l'accessibilité des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, visés aux articles 414 et suivants du CWATUP, l'acte attaqué considère que l'immeuble projeté déroge à ces prescriptions "et ce, malgré les modifications apportées aux plans"; que le dossier administratif ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a considéré que l'immeuble projeté déroge aux prescriptions susdites; que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse n'apporte pas plus d'explication sur ce point; qu'à défaut, pour l'acte attaqué, d'apporter la moindre précision quant au fait que le projet ne répondrait pas aux dispositions précitées, l'arrêté attaqué viole la loi sur la motivation formelle;

Considérant que, concernant l'implantation, la partie adverse a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, qu'un immeuble à appartements situé perpendiculairement à la voirie, à 5,2 mètres de la limite mitoyenne, s'inscrit en rupture par rapport au bâti local et générera des nuisances pour le propriétaire voisin de gauche, dès lors que la maison unifamiliale de ce dernier est également située perpendiculairement à la rue Rimièrre et que les occupants des appartements en projet auraient une vue plongeante vers les pièces d'habitation de sa maison; que la circonstance que la commission d'avis sur les recours a estimé que "le projet ne provoque aucune rupture dans la trame parcellaire étant donné qu'il présente un gabarit similaire à celui des fermes qui l'entourent" est sans incidence à cet égard puisque le gabarit de l'immeuble en projet, n'est pas, en tant que tel, remis en cause par l'acte attaqué;

Considérant qu'il résulte de l'examen des moyens que seuls les motifs relatifs à l'implantation du bâtiment projeté et au stationnement subsistent; que les autres motifs sont illégaux; qu'il n'apparaît pas possible au Conseil d'Etat, sous peine d'empiéter sur le pouvoir d'appréciation de la partie adverse, de déterminer si, en l'absence de ces motifs illégaux, la partie adverse aurait pris la même décision; que les deux moyens sont dans cette mesure fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région Wallonne du 3 septembre 2004, rejetant le recours introduit par Agnès ADELAIRE contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Neupré du 10 mai 2004, lui refusant un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à appartements sur un terrain sis rue Rimièrre à Neupré, cadastré 1^{ère} division, section C, n° 443n.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt mars deux mille huit par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.